Gewerbeimmobilie mit Event- und Gastronomiepotenzial im Dreiländereck



Objektnummer: 5093/262

Eine Immobilie von Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6842 Koblach
Baujahr:	1967
Kaufpreis:	4.300.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tamara Bacher, MA

Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH
Kaiserjägerstraße 30
6020 Innsbruck

T +43 512 580 242 13
H +43 677 616 45607

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Diskretes Investmentobjekt mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Liegenschaft mit einer **Grundstücksfläche von insgesamt ca. 4.300 m²** und erheblichem Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial.

Die Liegenschaft befindet sich in einem **Mischgebiet** und weist derzeit einen attraktiven **Gewerbe-Mix** auf. Aktuell befinden sich unter anderem **zwei Autowerkstätten sowie zwei Gastronomiebetriebe** auf dem Areal. Weitere Flächen, insbesondere in den oberen Bereichen, stehen derzeit leer und eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders interessant ist das langfristige Entwicklungspotenzial: Nach derzeitigem Informationsstand und auf Basis einer bereits erfolgten **mündlichen Vorabstimmung mit dem Bürgermeister** erscheint im Falle einer umfassenden Neuentwicklung eine deutlich intensivere Bebauung des Grundstücks grundsätzlich vorstellbar. (Informationen laut Eigentümer)

Im Raum steht dabei ein **Gesamtabbruch mit anschließender Neubebauung bzw. Aufstockung auf bis zu ca. 12 Geschosse**, vorbehaltlich sämtlicher erforderlicher behördlicher, raumordnungsrechtlicher und baurechtlicher Genehmigungen.

Durch die Lage im Mischgebiet können im Rahmen einer Neuentwicklung neben gewerblichen Nutzungen grundsätzlich auch **Wohnnutzungen** interessant werden. Ebenso besteht aufgrund der Grundstücksgröße die Möglichkeit, eine **Tiefgarage** in das zukünftige Gesamtkonzept zu integrieren.

Eckdaten

- Grundstücksfläche: ca. **4.300 m²**
- Widmung/Lage: **Mischgebiet**
- Bestand: vielseitiger Gewerbemix
- Nachtclub / Disco
- 2 Autowerkstätten
- 2 Gastronomiebetriebe
- zusätzliche leerstehende Flächen

- erhebliches Nachverdichtungs- und Entwicklungspotenzial
- Neubebauung nach Abbruch grundsätzlich denkbar
- Entwicklung bis ca. **12 Geschosse** im Gespräch
- Wohn- und Gewerbenutzung im zukünftigen Konzept grundsätzlich vorstellbar
- Errichtung einer Tiefgarage laut Eigentümer möglich

Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für **Projektentwickler, Bauträger, Investoren und Bestandshalter**, die ein größeres Areal mit laufender gewerblicher Nutzung und gleichzeitig erheblichem langfristigem Entwicklungspotenzial suchen.

Weitere Informationen, Unterlagen sowie Details zur bestehenden Bebauung und zu den Entwicklungsmöglichkeiten werden ausschließlich nach qualifizierter Anfrage und im Rahmen einer diskreten Vermarktung bekannt gegeben.

Alle Angaben zu möglichen zukünftigen Nutzungen, Bebauungsdichten und Gebäudehöhen verstehen sich vorbehaltlich der konkreten Prüfung und Genehmigung durch die zuständigen Behörden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Koblach – einer wirtschaftlich starken Region mit hervorragender Verkehrsanbindung im Dreiländereck Österreich – Deutschland – Schweiz.

Durch die unmittelbare Nähe zu drei Ländern profitiert der Standort von einem außergewöhnlich großen Einzugsgebiet und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit. Dies schafft ideale Voraussetzungen für Gastronomie-, Veranstaltungs- und Freizeitbetriebe sowie für Investoren, die auf einen langfristig attraktiven Standort setzen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap